

大崎駅西口F南地区（大崎三丁目地区）再開発計画に関する都市計画案について

1. これまでの経緯

- 平成18年10月 大崎三丁目地区再開発協議会発足
平成19年 8月 大崎三丁目地区市街地再開発準備組合設立
平成29年4月13, 14, 16日 事業者による開発計画説明会
平成29年8月7, 8日 都市計画原案説明会
平成29年8月9日～23日 都市計画原案の公告・縦覧
平成29年10月10日 都市計画案の説明会(詳細は、以下2のとおり)
平成29年10月10日～24日 都市計画案の公告・縦覧

2. 都市計画案の説明会の開催結果

- 主催 : 東京都・品川区
○対象 : 区民・利害関係人等
○会場・時間 : 南部労政会館 第5・6会議室 19時～21時
○出席者数 : 出席者77名
○主な意見 : 風や日影の影響について
建物の高さについて
事業の早期実現について
○都市計画案の概要 : 別紙のとおり

3. 都市計画審議会等、今後の予定

- 平成29年11月14日 品川区都市計画審議会
平成29年12月 東京都都市計画審議会
平成30年1月 都市計画決定・告示(市街地再開発事業以外)
平成30年3月 都市計画決定・告示(市街地再開発事業)

○必要な都市計画

- ①大崎駅西口地区地区計画の変更(東京都決定)
- ②大崎駅西口F南地区
第一種市街地再開発事業の決定(区決定)
- ③高度地区の変更(区決定)
- ④防火地域および準防火地域の変更(区決定)



■大崎駅西口地区地区計画の変更 (東京都決定)

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		その他の公共空地	歩道状空地14号	4m	約75m	新設
地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	
	緑地	緑地	約380㎡	—	一部新設	
	その他の公共空地	広場状空地8号	約1,000㎡	—	新設	
		歩行者通路9号	3m	約135m (既設約95m)	一部新設 (デッキレベル)	
		歩行者通路10号	4m	約65m	新設(デッキレベル)	
		歩行者通路11号	4m	約95m	新設(デッキレベル)	
		緑道1号	2m	約50m	既設	
		緑道2号	2.7m	約25m	新設	
緑道3号	4m~7.5m	約90m	新設			

地区の区分	名称	E西地区	F南地区	F北地区
	面積	約0.3ha	約0.6ha	約0.5ha
建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。			
建築物の容積率の最高限度	10分の30	10分の65 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を10分の20以上としなければならない。	—	—
建築物の容積率の最低限度	10分の10 ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	10分の30	—	—
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	10分の6	—	—
建築面積の最低限度	200㎡ ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	300㎡	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。			
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分 (2)道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する用途に供する建築物等の部分 (3)公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの			
建築物等の高さの最高限度	30m	14.9m	—	—
建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。			

■大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業の決定 (品川区決定)

()は区域外を含む全幅員を示す。

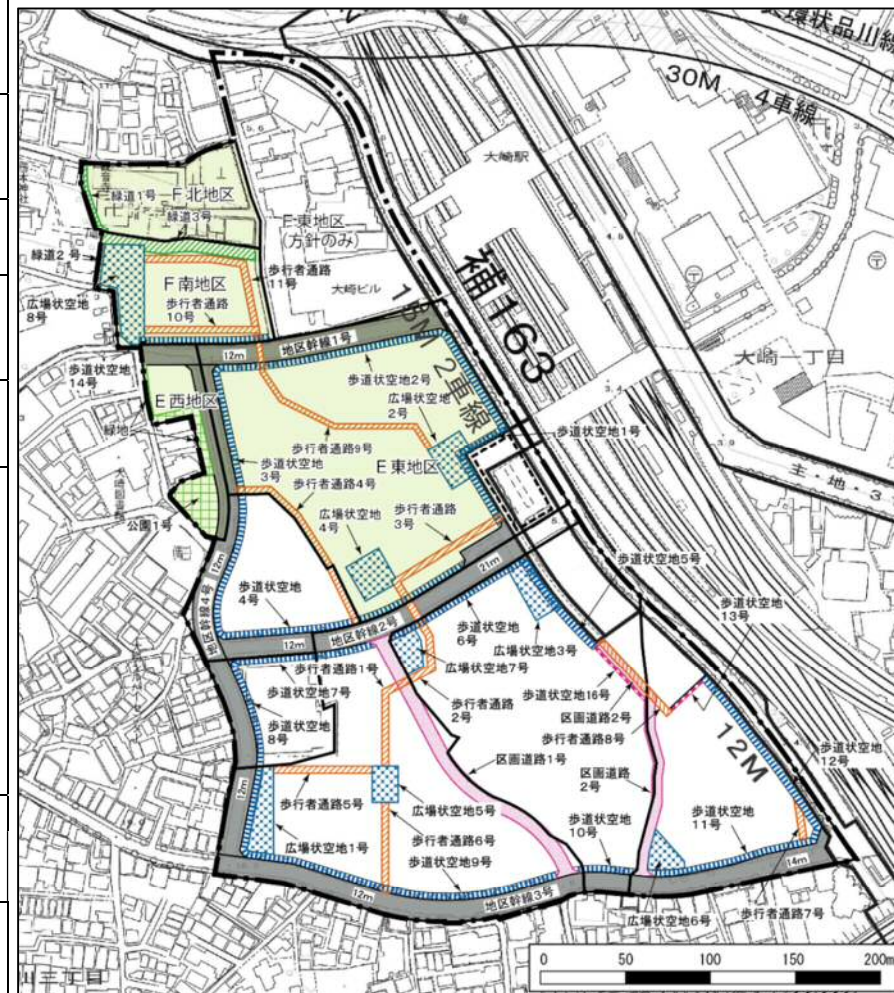
施行区域面積	約0.6ha			
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考
	幹線道路	地区幹線1号	幅員12m、延長約77m	既設(一部改良、用地整理)
	区画道路	特別区道II-78	幅員2m(約4m)、延長約45m	整備済(用地整理)全幅員4m
特別区道II-80		幅員2m(約4m)、延長約12m	用地整理全幅員4m	
建築物等の整備	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途
	約5,100㎡	約3,100㎡	約49,200㎡(約33,200㎡)	住宅、事務所、店舗、保育所、駐車場等
住宅建設の目標	戸数	約500戸	面積	約40,900㎡

■高度地区の変更、防火及び準防火地域の変更 (品川区決定)

凡例

F南地区	変更前	第3種高度地区	準防火地域	約0.9ha
E西地区	変更後	—	防火地域	—
F北地区	変更前	第3種高度地区	準防火地域	約0.5ha
F北地区	変更後	第3種高度地区	防火地域	—

- 地区計画の区域
再開発等促進区・地区整備計画の区域
地区区分線
- 主要な公共施設
- 地区幹線1号(幅員12m 延長約180m)
 - 2号(幅員12m~21m 延長約180m)
 - 3号(幅員112m~14m 延長約370m)
 - 4号(幅員12m 延長約290m)
 - 歩道状空地1号(幅員4m 延長約150m)
 - 2号(幅員4m 延長約130m)
 - 3号(幅員4m 延長約150m)
 - 4号(幅員4m 延長約140m)
 - 5号(幅員4m 延長約60m)
 - 6号(幅員4m 延長約90m)
 - 7号(幅員4m 延長約70m)
 - 8号(幅員4m 延長約110m)
 - 9号(幅員4m 延長約190m)
 - 10号(幅員4m 延長約30m)
 - 11号(幅員4m 延長約100m)
 - 12号(幅員4m 延長約110m)
 - 14号(幅員4m 延長約75m)
 - 地下駐輪場(面積約1,200㎡)
 - 区画道路1号(幅員8m 延長約180m)
 - 2号(幅員6m 延長約150m)
 - 緑道1号(幅員2m 延長約50m)
 - 2号(幅員2.7m 延長約25m)
 - 3号(幅員4m~7.5m 延長約90m)
 - 歩行者通路1号(幅員4m 延長約50m)
 - 2号(幅員4m 延長約50m)
 - 3号(幅員4m 延長約50m)
 - 4号(幅員4m 延長約110m)
 - 5号(幅員4m 延長約55m)
 - 6号(幅員4m 延長約55m)
 - 7号(幅員4m 延長約30m)
 - 8号(幅員4m 延長約80m)
 - 9号(幅員3m 延長約135m)
 - 10号(幅員4m 延長約65m)
 - 11号(幅員4m 延長約95m)
 - 広場状空地1号(面積約550㎡)
 - 2号(面積約500㎡)
 - 3号(面積約540㎡)
 - 4号(面積約450㎡)
 - 5号(面積約320㎡)
 - 6号(面積約470㎡)
 - 7号(面積約300㎡)
 - 8号(面積約1,000㎡)
 - 歩道状空地13号(幅員2m 延長約30m)
 - 16号(幅員2m 延長約30m)
 - 公園1号(面積約690㎡)
 - 緑地(面積約690㎡)



※F東地区は方針のみ、E東地区は歩行者通路9号を新たに位置付け